

2009-06-09

Thomas Carter

Fastighetsmäklarnämndens omvärldsanalys

Juni 2009

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Internationellt	4
Konsekvenser för FMN.....	5
Ekonomi i Sverige.....	5
Konsekvenser för FMN.....	8
Internet	9
Konsekvenser för FMN.....	10
Konsekvenser för FMN administrativt	11
Omvärld - fastighetsmäklarbranschen	11
Statistik försäljning av villor, bostadsrätter och fritidshus.....	14
Påverkan bostadspriser	15
Konsekvenser för FMN.....	15
Boendeportalen.....	16
Konsekvenser för FMN.....	16
Nyproduktion och ägarlägenheter	16
Konsekvenser för FMN.....	17
Bostadsrättsregister	17
Konsekvenser för FMN.....	18
FMN i omvärlden.....	18
Konsekvenser för FMN.....	20
Frågor och anmälningar från konsumenter samt avgöranden i Disciplinnämnden.....	20
Konsekvenser för FMN.....	22
Enkäter	22
Konsekvenser FMN	24
FMN: s webbplats	24
Konsekvenser för FMN.....	25
Uppfattningen om vad FMN gör	25
Konsekvenser för FMN.....	26

Sammanfattning

En viss återhämtning i världsekonomin kan skönjas. Åtgärder som vidtagits av regeringar runt om i världen har givit effekt. Det är fortfarande långt kvar innan världen kan andas ut. Räntesänkningar genomförda av centralbankerna har varit kraftfulla. Nuvarande räntenivåer är t.ex. FED i USA 0,25 procent, Europeiska centralbanken 1,25 och Riksbanken 0,5 procent.

I Sverige är prognosen att BNP faller lika mycket som under 1990-talskrisen. Skillnaden är att den denna gång i stort är relaterad till internationella faktorer jämfört med förra gången då den orsakades av oss själva.

Arbetslösheten är numera på en hög nivå - 8,3 procent. Vår svenska krona fortsätter att tappa i värde. Positiva signaler finns, som att riskviljan att investera har ökat något sedan i höstas enligt Riksbanken.

Konjunkturinstitutets majbarometer visar en starkare utveckling nu jämfört med en månad tidigare. Läget i svensk ekonomi är dock fortfarande svagt. Hushållens syn har ljusnat något. Det är färre som tror på ökad arbetslöshet 12 månader framåt jämfört med aprilbarometern.

Regeringen inrättade i slutet av maj en e-delegation för att samordna arbetet med att utveckla it-baserade tjänster och lösningar i staten. Ett förslag skall presenteras i slutet av september.

Prisfallet på bostäder har stannat upp under våren och en liten vändning med ökning av priser har konstaterats. Dock med lokala variationer. Antalet överlåtelser har börjat öka jämfört med hösten 2008. Fastighetsmäklarna börjar se mer positivt på framtiden.

Trots att börserna fallit och bostädernas värde har minskat är de svenska hushållens förmögenhet i relation till privat konsumtion större i dag än under åren 1980 - 1995. Detta enligt Statens Bostadskreditnämnd.

Produktionen av nya bostäder fortsätter att minska enligt Boverket. T.ex. beräknas antalet nya bostadsrätter som påbörjas under 2009 hamna i intervallet 2 500 - 3 000. Sveriges Byggindustrier har i en konjunkturprognos kommit fram till att bygginvesteringarna åter ökar under 2010. Regeringen har också beslutat att ge Bostadskreditnämnden i uppdrag att ställa ut garantier med upp till 90 procent av marknadsvärdet för att få fart på bostadsbyggandet.

I en studie som nyligen genomförts av KTH framgick att endast två procent av husköparna är oroliga för sina boendekostnader och att ungefär hälften har rörliga lån.

Fortfarande blir det inget bostadsrättsregister då regeringen inte prioriterar denna fråga.

Antalet anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden och antalet varningar som beslutats i Disciplinnämnden har under perioden januari - maj 2009 minskat med ca 20 procent jämfört med samma period 2008.

Intresset för fastighetsmäklarutbildningen är fortfarande stort. Till hösten 2009 är det i snitt tre sökande per plats.

FMN har under våren informerat fastighetsmäklare om deras ansvar med anledning av den nya lagen om penningtvätt som trädde i kraft den 15 mars 2009. Drygt 1 000 mäklare deltog i dessa informationsmöten som genomfördes på 12 orter i Sverige.

FMN har synts på olika sätt under våren 2009. T.ex. har FMN; deltagit i en bomässa i Eskilstuna, annonserat i Sydsvenskan, fortsatt med sitt deltagande i Anslagstavlan i SVT, fått fler mäklarföretag och kommuner att länka till myndighetens webbplats, synts i media via artiklar och intervjuer, bidragit med material och artiklar till branschtidningar.

Svaren på de enkäter (konsumenter, fastighetsmäklare/webbplats-besökare) som genomfördes i slutet av år 2008 och början av år 2009 har varit positiva. T.ex. har kännedomen om FMN hos konsumenterna mer än fördubblats under år 2008.

Internationellt

"Stimulanspaketet på 787 miljarder dollar har visat tecken på framsteg sedan det gick igenom i februari, men fortfarande är det långt kvar innan en full återhämtning av ekonomin har skett" sa USA:s president Barack Obama i ett tal som markerade 100 dagar vid makten.

"Det var nära, men vi har klarat oss undan en världsekonomisk katastrof" sa professor Paul Krugman i ett tal nyligen. Han räknade med att en viss tillväxt kan komma i såväl USA som Europa under hösten. Detta enligt DI den 25 maj. Allt fler tecken finns nu som pekar på att världsekonomin har börjat återhämta sig.

De åtgärder som vidtagits av regeringar och centralbanker runt om i världen har givit effekt. De kraftfulla sänkningarna vi har sett, som i USA - från 5,25 procent hösten 2007 till nuvarande 0,25 procent, som i Europa med europeiska centralbanken från 4,25 procent hösten 2008 till nuvarande 1,25 procent, och Riksbanken från 4,75 procent till 0,5 procent, har varit positiva för att undvika total finansiell härdsmlta.

Fastighetspriserna i världen har sett en nedgång. Kraftigast verkar priserna ha rasat i Dubai enligt den Londonbaserade mäklaren Knight Frank. Under en tolv månaders period som avslutades den 31 mars 2009, sjönk huspriserna med 32 procent. Föregående tolv månaders period steg priserna med 48 procent. I Lettland sjönk priserna med 36 procent, i Singapore med 24 procent, i USA och Storbritannien med 17 procent under samma tidsperiod. Ett av få länder där priserna steg var i Israel - plus 11 procent.

"I USA kan den amerikanska husmarknaden vara på väg att nå botten" sa tidigare Fed-chefen Alan Greenspan i ett tal i början av maj. Huspriserna kan falla med ytterligare fem procent utan att sätta för stor press på ekonomin. Blir det mer blir det problem". Greenspan sa vidare "att företagen får lättare att ta in kapital och att de får mer än de väntat sig".

Konsekvenser för FMN

FMN berörs naturligtvis indirekt av det internationella finansiella klimatet då detta påverkar ekonomin i Sverige och därmed även de svenska hushållens möjligheter och syn på bostadsaffärer. I förlängningen berörs således den svenska bostadsmarknaden. Se mer under följande avsnitt - Ekonomin i Sverige

Ekonomin i Sverige

I ett tal i början av maj redogjorde Riksbankchefen Stefan Ingves för det **aktuella ekonomiska läget**. Orsakerna till den ekonomiska krisen, ekonomisk-politiska åtgärder som har vidtagits globalt och i Sverige, argumenten för att sänka reporäntan till 0,5 procent och den senaste ekonomiska utvecklingen i Sverige och omvärlden var de centrala frågor som togs upp. I Sverige kommer BNP att falla i stort lika mycket som under 1990-talskrisen. Skillnaden är att krisen förra gången orsakades av oss själva medan den nu i stort sett är relaterad till internationella faktorer. Resursutnyttjandet blir lägre än normalt under åren 2009 - 2011. Inflationen faller snabbt under år 2009. Främsta orsaken till detta är de betydande räntesänkningar som Riksbanken genomfört sedan slutet av år

2008 vilket innebar sänkta boendekostnader för hushållen. Om man bortser från bostadsräntornas inverkan är utvecklingen av inflationen stabil och ligger nära målet på 2 procent under prognosperioden. Såväl svag produktivitetsutveckling som svag krona bidrar till att hålla uppe inflationen trots en djup lågkonjunktur. Skulle den ekonomiska situationen förvärras ytterligare finns penningpolitiska åtgärder att tillgå för att fortsätta att stimulera ekonomin. Således finns andra åtgärder än att ytterligare sänka reporäntan. Innan fler åtgärder vidtas måste effekterna av såväl de åtgärder som redan har satts in som den löpande nya information om konjunktur och finansmarknader som kommer in utvärderas ordentligt. I ett anförande den 25 maj berörde vice riksbankchef Svante Öberg bland annat resursutnyttjandets betydelse för penningpolitiken. Konjunkturavmattningen innebär att BNP under år 2009 faller med cirka 4,5 procent och att sysselsättningen på tre år faller med närmare 300 000 personer. Om två år når arbetslösheten upp till cirka 11 procent. En expansiv penningpolitik försöker dämpa djupet i lågkonjunkturen. Skulle utvecklingen bli sämre finns det möjligheter att gå vidare med otraditionella åtgärder.

Sysselsättningen fortsätter att minska. Nedgången är främst inom privat sektor. SCB:s arbetskraftsundersökning i april visar att det var 4 460 000 sysselsatta i april. En minskning med 116 000 personer jämfört med april 2008. Antalet arbetslösa uppgick till 403 000 och arbetslösheten var 8,3 procent. Sedan hösten 2008 har fordonsindustrin drabbats speciellt hårt av neddragningar. I skrivande stund pågår förhandlingar med eventuella nya ägare till SAAB. Skogsindustrin har också gjort betydande nedskärningar. Fler varsel med efterföljande uppsägningar är att vänta.

Arbetsförmedlingen har i början av juni presenterat siffror på hur många som verkligen förlorade jobbet av de som varslades under hösten. Av 40 000 varslade förlorade 25 000 sitt arbete.

Den **svenska kronan** fortsätter att tappa i värde. På 40 år har halva värdet försvunnit. För alla som bor i Sverige är det en fråga om standardsänkning med dyrare importerade varor. Samtidigt gynnar det den svenska exportindustrin och turistnäringen. På sikt är det naturligtvis inte bra. Fler svenska företag kommer att köpas upp av internationella aktörer som i sin tur kan innebära att fler arbetstillfällen försvinner med allt vad detta innebär. Att ha en "liten valuta" innebär naturligtvis svårigheter jämfört med att ha samma valuta som större delen av övriga Europa.

Riksbanken genomför sedan våren 2008 **halvårsvisa enkätundersökningar** riktade till företag verksamma på den svenska ränte- och valutamarkanden. Syftet är att få en samlad bild

av synen på risk. Undersökningen som genomförts under våren 2009 visar att de som besvarat enkäten har en ökad vilja att ta risk nu jämfört med föregående undersökning. Fortfarande är osäkerheten stor men riskviljan har ökat. Nästan hälften tror att den finansiella krisen har nått sin kulmen jämfört med en tredjedel för ett halvår sedan. Dock är det hela 35 procent som tror att det blir värre innan det blir bättre. En utbredd uppfattning är att utvecklingen i de baltiska staterna blir viktigast för utvecklingen av de finansiella marknaderna i Sverige.

Riksbanken har i slutet av maj beslutat att **återställa valutareserven** genom att låna 100 miljarder kronor via Riksgälden. En omedelbar effekt blev att kronan försvagades. Spekulationer finns att Riksbanken vet mer om utvecklingen i Baltikum än vad som är känt och därför önskar ha en reserv för de åtaganden man har med centralbankerna i Estland och Lettland.

Konjunkturinstitutets majbarometer 2009, visar på en något starkare utveckling i maj jämfört med i april. Gäller för såväl företag som hushåll. Men läget i svensk ekonomi är fortfarande mycket svagare än normalt. Konfidensindikatorn har stigit två månader i rad, vilket är första gången på två år, men många företag räknar fortfarande med personalnedskärningar. Näringslivet uppger att det har blivit något lättare att finansiera verksamheten, 36 procent av företagen uppger att det är svårare eller mycket svårare än normalt jämfört med 39 procent i april. Tydligaste förbättringen har skett inom byggnadsindustrin.

Bland tjänsteföretagen är det 40 procent som uppger att de redan har genomfört personalnedskärningar. Trots att läget på efterfrågan är lite ljusare än tidigare förväntas sysselsättningen minska framöver.

Tillverkningsföretagen är inte lika pessimistiska som tidigare och ser en oförändrad produktion framför sig. Däremot räknar man med fortsatta nedskärningar av personalstyrkan.

Läget i detaljhandeln har ljusnat med störst optimism hos livsmedelhandeln.

Fastighetsmäklare som deltar i Konjunkturinstitutets undersökning anser att läget är fortsatt svagt. Förväntningarna de kommande tre månaderna visar att fler tror på ökad efterfrågan av deras tjänster än tvärtom. Samma sak gäller antalet anställda där fler tror på en ökning. Däremot är det fortfarande en negativ syn avseende försäljningspriserna på de objekt de förmedlar.

Hushållens syn på ekonomin har ljusnat. Det är färre som tror på ökad arbetslöshet 12 månader framåt jämfört med i april. Det är

också fler som har en mer optimistisk syn på den egna ekonomin på 12 månaders sikt. Fler hushåll nu än tidigare anser att det är ofördelaktigt att spara just nu. När det gäller köp av bostad är det fortfarande många som inte anser det troligt inom 12 månader. Det är också fortfarande fler som inte tror att man kommer att renovera sin bostad inom 12 månader jämfört med de som anser det troligt. Men jämfört med november 2008 är det fler som anser det troligt. Det återinförda ROT-avdraget är säkerligen anledning till den positiva förändringen.

AlmeGas tjänsteindikator, för andra kvartalet 2009 visar på en nedgång för tjänstesektorn samtidigt som vissa delbranscher, som visade på tidiga nedgångar nu visar en vändning. Nedgången i tjänstesektorn kan således komma att bli kortvarig. En av de delbranscher som visar på återhämtning är fastighetsmäklare.

Konsekvenser för FMN

För FMN kan detta få följder. Med en sämre arbetsmarknad och en nedåtgående boendemarknad sett till prisbilden kan det innebära att fler parter i en bostadsaffär inte blir nöjda och därmed fler ärenden hos FMN.

På de orter som drabbas hårdast av neddragningar av sysselsatta kan bostadsmarknaden tappa ytterligare fart. Det kan bli problem att behålla ägda bostäder när inkomsterna går ner. Samtidigt kan det också innebära att många familjer tvingas söka ny bostadsort för att få nytt jobb. Det kan vara fortsatt svårt att komma till avslut, prisfallet på bostäder fortsätter, det blir svårare att få banklån när inkomsterna faller m.m. Ekonomin i stort kan också innebära att det dyker upp olika marknadsföringsaktiviteter och erbjudanden som kan innebära att FMN hanterar fler egeninitierade ärenden framöver.

Bankernas hårdare krav för att bevilja krediter får också som konsekvens att det tar längre tid att genomföra affärer. Den egna insatsen för att köpa bostad har ökat. Den senaste mycket kraftfulla räntesänkningen påverkar positivt men den ökande arbetslösheten bidrar negativt. Sammantaget leder detta till färre affärer och lägre priser på kort sikt. Förfrågningar och anmälningar till FMN minskar något vilket vi noterar så här långt under år 2009.

I förra omvärldsanalysen trodde vi att en sämre arbetsmarknad också med största sannolikhet skulle leda till att antalet registrerade mäklare minskar vilket i sin tur skulle leda till att färre årsavgifter når statskassan. FMN:s prognos om en nedgång med 500-1000 registrerade mäklare under år 2009 uppfylldes inte. Efter det att årsavgifterna betalats för år 2009 finns närmare 6 100 registrerade fastighetsmäklare, vilket är en minskning med endast ca 200.

Internet

- I dag ett måste för att nå ut med information till det stora flertalet konsumenter. Det gäller att börja i tid. Nästan alla barn har tillgång till Internet i hemmet. Var femte treåring och varannan femåring har börjat använda Internet. Vid nio års ålder är procentsatsen 90 procent och från elva år och uppåt kan man knappast hitta någon som inte är Internetanvändare. Detta framgår av rapporten *"World Internet Institute, Unga svenskar och Internet 2008"* I rapporten framkommer följande fakta.

- Första kontakten med Internet får många barn när föräldrarna kopplar upp datorn till SVT: s Bolibompa.
- I skolåldern blir användningen av Internet mer regelbunden. De flesta skolungdomar använder Internet flera gånger i veckan, främst för att hålla kontakt med sina vänner via instant messaging. I skolarbetet spelar Internet en liten roll.
- Med stigande ålder blir kommunikation med andra allt viktigare - e-post och instant messaging. Andra aktiviteter är att lyssna på musik (ladda ner) och söka efter information. Spelandet är också en betydande aktivitet.
- Lite äldre - mellan 19-25 år - är de som ägnar mest tid åt Internet. Åldersgruppen 26-35 år använder Internet i större utsträckning än andra för att se på TV eller lyssna på radio och också mobilen för att koppla upp sig on-line.
- När det gäller olika communities är det vanligast för åldersgruppen 15-17 år att vara medlem. 70 procent av Internetanvändarna i denna kategori är medlemmar i en eller flera communities. Att blogga är inte särskilt vanligt bland de vuxna över 30 år. Unga flickor dominerar när det gäller medverkan i communities och att skriva bloggar.
- Internetanvändningen i skolorna är begränsad. Detta gäller hela världen förutom i Australien och Nya Zeeland.
- De unga vuxna mellan 17-35 år upplever sig som mest kunniga och har den högsta "digitala kompetensen" mätt i förmåga att utföra uppgifter med en dator. De yngre har en hög uppfattning om sin kunskap men den motsvarar inte deras kunskap mätt som digital kompetens.

När det handlar om att byta bostad gäller som tidigare att Internet är en mycket viktig kanal för att marknadsföra de objekt som är till salu, eller objekt som kan bli till salu. Antalet objekt på Hemnet har åter ökat efter ett par månaders nedgång.

Regeringen inrättade i slutet av mars en delegation för att leda och samordna arbetet med att utveckla it-baserade tjänster och lösningar i staten. Delegationen består av myndighetscheferna i de största och it-intensivaste myndigheterna med Skatteverkets GD som ordförande. **E-delegationen** skall bidra till att genomföra regeringens handlingsplan för e-förvaltning och bidra till att uppfylla målet att det skall vara så enkelt som möjligt för företag

och medborgare att utöva sina rättigheter och fullgöra sina skyldigheter samt ta del av förvaltningens service.

Den första uppgiften är att ta fram ett förslag till strategi för myndigheternas arbete med e-förvaltning och förslag till riktlinjer för hur utvecklingen av e-tjänster skall underlätta övergången till ny teknik. Förslaget skall presenteras den 30 september 2009.

Genom e-förvaltning ska t.ex. väntetider avseende ärenden förkortas och myndigheterna samverka för att höja servicen i samhället.

I dag kan alla myndigheter skicka och ta emot e-fakturor. Ett gemensamt IT-stöd för beställningar av ramavtal för inköp av varor och tjänster är infört.

För företagen minskar de administrativa kostnaderna.

E-förvaltning innebär också att arbetssätt förändras. Man måste börja arbeta mer med processer där flera myndigheters arbete flyter över i varandra för att kundernas behov skall hanteras på bästa sätt. Som medborgare kommer man att kunna följa sina ärenden via Internet.

För att lyckas med förändringsarbetet hos myndigheterna måste ledningen vara aktiv och medarbetarna känna sig delaktiga.

Alla behöver fundera över vilka behov som finns och hur processerna behöver vara uppbyggda för att nå fram. Det är också viktigt att inte "uppfinna hjulet två gånger" utan se vad andra har gjort i Sverige och internationellt.

Konsekvenser för FMN

Konsekvenserna av nya affärsidéer med Internet som motor kan fortfarande innebära fler tillsynsärenden för FMN och även i detta avseende leda till behov av ytterligare resurser. Risken är att man som konsument väljer en nätmäklare utan att förstå innebörden av detta, vilket kan leda till att det blir fler missnöjda konsumenter. Detta i sin tur kan leda till fler anmälningar till FMN. Än så länge finns det ingen statistik som stöder detta antagande. - För varje år blir det också fler som använder Internet i äldre åldersgrupper eftersom nya pensionärer har en helt annan erfarenhet från arbetslivet och kan se fördelarna med Internet. Tjänster som är Internetbaserade kommer således att hela tiden öka. Detta i sin tur innebär också att det kan dyka upp "lycksökare" som erbjuder olika typer av tjänster som kanske inte alltid följer lagstiftningen och därmed också fler anmälningar om besynnerligheter på bostadsmarknaden.

Konsekvenser för FMN administrativt

Fortfarande gäller att nyttjandet av Internet som kanal för de egna administrativa rutinerna innebär en snabbare ärendehantering för FMN. Direktansökan, som innebär att studerande på ett enkelt sätt kan påbörja sin ansökan om registrering som fastighetsmäklare har ännu inte fått något större genomslag. En trolig orsak till detta är att få studenter har e-legitimation som krävs för att nyttja direktansökan. Det är också viktigt att nå ut till studenterna på respektive utbildningsort. I detta avseende får vi hjälp av utbildningsansvarig på respektive studieort. Så snart FMN får tillräckliga ekonomiska resurser att utveckla nya tjänster kommer det med största sannolikhet att vara möjligt att även skicka in betyg, intyg på praktik m.m. via Internet. Nya möjligheter hämta uppgifter från andra myndigheter kommer på sikt att förenkla administrationen av nyregistreringar.

Regeringens krav på e-förvaltning kan innebära att FMN:s ärenderutiner på sikt behöver ses över samtidigt som t.ex. registreringsärenden kan hanteras allt mer via Internet.

Tillgänglighet har fått en allt större betydelse där en informativ och interaktiv webbplats kan ge service dygnet runt. Många enklare frågor som konsumenterna har kan på ett enkelt sätt besvaras denna väg till godo för såväl FMN som de olika målgrupperna. Webbplatsen skall vara utformad så att det är lätt att navigera och hitta eftersökt information. FMN:s webbplats uppfyller de flesta kriterierna redan i dag. Under våren har en språkgranskning av webbplatsen gjorts där justeringar inom kort kommer att införas. Detta för att ytterligare underlätta navigeringen och förståelsen av innehållet. Översättningar av de viktigaste sidorna på webbplatsen behöver göras till ytterligare språk när ekonomin så tillåter. I och med tjänstedirektivet kommer också ny information på engelska att utvecklas för målgruppen utländska mäklare och mäklare som vill vara tillfälligt verksamma i Sverige.

Omvärld - fastighetsmäklarbranschen

Under hösten 2008 såg vi kraftfulla prisfall avseende såväl bostadsrätter som villor för att nu under våren 2009 se en viss återhämtning. Antalet överlåtelser ökar, men det är en bit kvar till nivån under våren 2008 och framförallt år 2007.

Enligt statistik som SCB sammanställer är antalet överlåtelser de senaste åren följande

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bostadsrätter	81 161	84 787	89 848	92 697	99 455	87 930
Småhus	54 253	56 248	59 224	58 751	64 221	55 996
Fritidshus	9 231	9 699	10 226	9 654	10 629	8 895

Vi kan se att antalet **anmälningar** till Fastighetsmäklarnämnden har minskat något jämfört med år 2008. Under perioden januari - maj 2009 är antalet anmälningar 123, vilket kan jämföras med 154 för år 2008. Antalet **varningar** som beslutats i Disciplinnämnden är på något lägre nivå, 26 varningar, jämfört med 33 för samma period år 2008.

För första gången på åtta år har antalet **registrerade fastighetsmäklare** minskat. Per den 31 maj 2009 fanns det 6 092 registrerade fastighetsmäklare med fullständig registrering, att jämföra med 6 140 den 31 maj 2008 och 6 302 vid utgången av år 2008. Anledningarna till detta kan vara flera förutom den ekonomiska härdsmalta vi har sett under år 2008. Det är både äldre och yngre fastighetsmäklare som har valt att avregistrera sig.

Många experter har i dagarna uttryckt stor oro för **prisbilden** på bostadsmarknaden. Man förutspår att det blir prisfall framöver i takt med att varsel övergår till arbetslöshet och därmed sämre privatekonomi. Den nuvarande lågkonjunkturen är värre än den som var 2001. Vi har sett kraftigt fall avseende BNP i Sverige och höga arbetslöshetssiffror. Sedan finns också en faktor som tillkommer 2010 - riksdagsvalet med ett eventuellt följande återinförande av fastighetsskatt.

BKN har tillsammans med KTH, Mäklarsamfundet, Nordea och Bluestep genomfört en **studie bland hushåll** som köpte hus under perioden januari - maj 2008. Man ville undersöka hur hushållen finansierade sina bostadsköp, hur hög belåningsgraden var, vilka lånevillkor man hade m.m. Studien bygger på en enkät till 1 000 hushåll i Stockholmsregionen i början av år 2009 och sammanställd under april 2009. Svarsfrekvensen uppgick till 37 procent. Några resultat

- Den genomsnittliga köpeskillingen var 4,2 miljoner kronor (medianpris 3,6 msek)

- Den genomsnittliga belåningsgraden var 63 procent. En tredjedel av de som besvarade enkäten uppgav en belåningsgrad på över 80 procent
- Ungefär hälften av hushållen hade allt på rörlig eller tre månaders bunden ränta
- 60 procent amorterar inte
- endast två procent är orolig för sina boendekostnader

Då många hushåll inte amorterar kan den långsiktiga belåningsgraden bli ett problem. Många experter bedömer att huspriserna i Sverige långsiktigt kommer att falla, vilket kan innebära ett ökat behov av amortering. När räntenivån så småningom stiger från dagens mycket låga nivåer kan många hushåll få problem.

Apropå räntan så erbjuder något mäklar företag i samarbete med finansieringsinstitut nu låg ränta (1,04 procent) vid köp av bostad om man väljer mäklar företaget för att förmedla sin nuvarande bostad.

Nätmäklare fortsätter att finnas på marknaden med olika typer av erbjudanden.

Ytterligare ett **nytt fenomen** har sett dagens ljus. Några mäklar företag erbjuder sina tjänster enbart till de som skall köpa bostad. I tjänsteerbjudandet kan allt ingå från att hitta bostaden till hjälp med själva flyttningen m.m.

Intresset för **fastighetsmäklarutbildning** är fortfarande stort. Att döma av ansökningarna till hösten 2009 är det fortfarande fler som söker än vad det finns utbildningsplatser till. Det finns totalt 555 utbildningsplatser och 1649 förstahandssökande. I snitt är det tre sökande per utbildningsplats med lokala variationer. Till den treåriga utbildningen på Malmö högskola och den tvååriga på Högskolan i Borås är det t.ex. fem sökande per plats. Övriga utbildningsanordnare som erbjuder kursstart till hösten 2009 är Högskolan i Gävle, Högskolan i Halmstad, Högskolan Väst, Karstad universitet, Luleå tekniska universitet samt Sveriges lantbruksuniversitet. KTH i Hanninge har endast intagning varje vårtermin. Umeå universitet kommer inte att erbjuda någon ytterligare utbildning i Skellefteå utan ser över en eventuell treårig utbildning i Umeå med start tidigast hösten 2010.

I skrivande stund vet vi förstås inte hur många som väljer att acceptera sin plats. Detta kan tyda på att antalet ansökningar om registrering även framöver kommer att vara högt, men det är ännu

för tidigt att sia om. Anmärkas kan att antalet nyregistreringar till och med maj i år har uppgått till 225 att jämföra med 298 under motsvarande period föregående år.

Förordningsändringen pga. EG-direktiv den 15 oktober 2008 gav mäklare från EU-området möjlighet att **registrera sig tillfälligt** som fastighetsmäklare i Sverige. Fortfarande ser vi inte att denna möjlighet nyttjas. Ej heller har vi sett något större intresse från verksamma mäklare i utlandet att söka registrering i Sverige.

Statistik försäljning av villor, bostadsrätter och fritidshus

Siffrorna bygger på statistik från Mäklarstatistik (Mäklarsamfundet, Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrå) som presenterades i maj 2009. (siffror januari -mars 09)

Antalet försålda villor under perioden är 8 589 (7 007)

Bostadsrätter 15 333 (13 646)

Fritidshus redovisas enbart

rullande 12 månader maj 2008 - april 2009 4 727

Genomsnittspriset för en villa har ökat med tre procent den senaste tremånadersperioden och minskat med fem procent sett över 12 månader. Under april 2009 har priserna varit oförändrade jämfört med mars 2009. Genomsnittliga villapriset är i mars 1 896 000 kronor. I Storstockholm har villapriserna minskat med sex procent den senaste tolv månadersperioden medan det varit en uppgång om sju procent sett över tre månader. I Storgöteborg har priserna sett över 12 månader minskat med fem procent medan det varit en ökning med sex procent sett över tre månader. I april är det en prisökning med en procent. I Stormalmö har villapriserna minskat med fyra procent den senaste tolv månadersperioden. Tremånadersjämförelsen visar en ökning med fyra procent. Under april 2009 har priserna minskat med en procent jämfört med mars 2009.

Bostadsrättspriserna har under april stigit med en procent i riket. För den senaste tolv månadersperioden har priserna sjunkit med tre procent medan tremånadersjämförelsen visar en uppgång på tio procent. Genomsnittligt kvadratmeterpris är nu 17 676 kronor.

I Stockholm är genomsnittliga kvadratmeterpriset i april 2009, 30 461 kronor. Prisutvecklingen den senaste tolv månadersperioden för Storstockholm har varit minskande med fem procent. Tremånadersjämförelsen visar en uppgång med nio procent. Under

april 2009 har priserna ökat med två procent. Ser man på centrala Stockholm så är genomsnittspriset nu 50 123 kronor per kvm. Prisutvecklingen är minus sex procent den senaste tolv månadersperioden och plus nio procent under tre månader. En ökning av priserna har under april skett med en procent.

Stor-Göteborg visar en minskning av priserna med en procent den senaste tolv månadersperioden och en ökning med 12 procent i tremånadersjämförelsen. Den senaste månaden har priserna ökat med en procent. I Stor-Malmö är utvecklingen minus fem procent under 12 månader medan en ökning skett med sex procent i tremånadersperioden. Under april 2009 är det en uppgång med fyra procent. Kvadratmeterpriset är 20 506 kronor i Stor-Göteborg medan Stor-Malmö ligger på 15 773 kronor. Centrala Göteborg resp. Malmö har snittpris på 30 410 respektive 18 164 kronor. Prisutvecklingen den senaste tolv månadersperioden har varit plus en procent i centrala Göteborg och minus fyra procent i centrala Malmö. Tremånadersjämförelsen visar plus 11 procent för Göteborg och plus sju procent för Malmö. Under april 2009 har priserna minskat med en procent i centrala Göteborg medan utvecklingen i centrala Malmö visar en uppgång med fem procent.

Påverkan bostadspriser

Statens Bostadskreditnämnd har i februari 2009 presenterat sin andra marknadsrapport som denna gång analyserar den svenska förmögenhetsutvecklingen och vad den säger om priserna på tillgångar och privat konsumtion. Det har under de senaste 15 åren skett en betydande förmögenhetsuppbyggnad. Trots att börserna har fallit och bostädernas värde minskat är hushållens förmögenhet i relation till privat konsumtion, större idag än jämfört med åren 1980-1995. Förmögenheten uppgick i slutet av år 2008 till 3,5 ggr värdet av den privata konsumtionen att jämföra med 2,1 år 1980 och 2,3 år 1995 enligt BKN:s beräkningar. Bostadens värde uppfattas av hushållen som bestående och konsumtionen anpassas snabbt utifrån rådande priser. Osäkerheten på bostadsmarknaden är fortfarande stor. Trots Riksbankens kraftiga räntesänkningar fortsätter anpassningen till lägre prisnivåer.

Konsekvenser för FMN

- Priserna på bostäder har sjunkit. Antalet överlåtelser var lägre år 2008 jämfört med år 2007. Det var villaöverlåtelser som blev betydligt färre. Detta faktum påverkar troligtvis inte arbetsbelastningen för FMN.
- Prisfallet på bostäder och trögheten i att få till avslut kan innebära att t.ex. säljare blir mer missnöjda med mäklarens

roll då förväntningarna fortfarande ligger högre än verkligheten avseende prisbilden. Vi kan konstatera att det är fler säljare än tidigare som nu gör en anmälan. Vidare kan köpare lockas av olika erbjudanden och ej förstå konsekvenserna som i sin tur kan leda till anmälningar och allmänt missnöje. För FMN är det viktigt att följa vad som händer på marknaden och vidta de åtgärder som kan behövas för att nå visionen "Trygga spekulanter och nöjda parter".

- Antalet registrerade fastighetsmäklare har för första gången sedan år 2001 minskat något. Dock inte till den nivå som FMN trodde före årsskiftet 2008/2009. Sett med statskassans ögon innebär detta att inkomsten av årsavgifterna minskar marginellt.
- Antalet anmälningar från konsumenter de första fem månaderna är lägre än under motsvarande period år 2008. Trolig orsak till detta är den stillastående bostadsmarknaden under hösten 2008.

Boendeportalen

Boverket har i samarbetet med Konsumentverket arbetat vidare med boendeportalen www.omboende.se. Energimyndigheten och Fastighetsmäklarnämnden var med i referensgruppen. Lanseringen av den nya webbplatsen gjordes i början av januari 2009.

FMN har granskat den information som rör fastighetsmäklartjänsten och framförallt föreslagit länkar till FMN:s webbplats.

Konsekvenser för FMN

Med webbplatsen omboende.se finns nu ytterligare en konsumentingång till FMN:s webbplats, vilket är av godo. Under de månader webbplatsen varit igång har det kommit mellan 50-60 besökare per månad från omboende.se. På sikt kan det också innebära minskade förfrågningar till FMN då man har möjlighet att finna den information man söker via omboende.se. Om det sedan också leder till färre anmälningar av mäklare är svårt att sia om.

Nyproduktion och ägarlägenheter

Produktionen av nya bostäder fortsätter att minska. Boverket anger i sina indikatorer från mars 2009 att 24 000 bostäder påbörjades under 2008 och att prognosen för 2009 är 18 000. Antalet bostadsrätter som påbörjas under år 2009 beräknas bli i intervallet 2 500 - 3 500.

SCB anger i ett pressmeddelande i början av maj att 32 021 lägenheter färdigställdes i nybyggda hus under 2008. En ökning med fem procent jämfört med år 2007. Preliminära siffror från SCB visar att bostadsbyggandet minskat med 42 procent under första kvartalet 2009 jämfört med motsvarande period år 2008.

Sveriges Byggindustrier (BI) har i en ny konjunkturprognos kommit fram till att en normalisering av finansiella förhållanden sker mot slutet av år 2009 och att bygginvesteringarna åter ökar under år 2010. Fortfarande är det så att bankernas strama kreditgivning drabbar bygginvesteringarna. Regeringen har i slutet av maj 2009 beslutat införa kreditgarantier under byggtiden för att på så sätt få fart på bostadsbyggandet. Bostadskreditnämnden (BKN) kan från och med den 1 juli 2009 ställa garantier med upp till 90 procent av marknadsvärdet för en färdigställd fastighet. Totalt finns det 10 miljarder avsatta för detta ändamål. Alla upplåtelseformer omfattas av detta beslut.

Ägarlägenheter som är en ny form av boende i Sverige är en faktor på marknaden från och med den 1 maj 2009. Skattemässigt jämföras ägarlägenheter med småhus. I första hand handlar det om nyproduktion, men även fastigheter som inte använts för bostadsändamål de senaste åtta åren är tillåtna att omvandla till ägarlägenheter. Dessutom måste det vara minst tre lägenheter som omfattas.

Konsekvenser för FMN

Fler affärer kan leda till att det kan bli fler parter reellt som på något sätt blir missnöjda med mäklarens agerande. För FMN innebär det att tillfredsställa fortsatt informationsbehov hos konsumenterna i form av tydlig och lättförståelig information. Med införandet av ägarlägenheter behöver ny information produceras om vad som gäller i samband med överlåtelser som förmedlas av mäklare. Det kan komma att bli problem i framtiden med hur fastighetsgränserna har dragits och oklarheter kan uppstå om vem som ansvarar för vad (ägaesamfällighet), vilka rättigheter som hör till lägenheten m.m. På sikt kan det eventuellt bli aktuellt att andra upplåtelseformer skall kunna omvandlas till ägarlägenheter. Detta beror dock på den politiska inriktningen.

Bostadsrättsregister

Fortfarande händer ingenting avseende att införa ett centralt bostadsrättsregister. En statlig utredning föreslog detta redan 1998 - SOU 1998:80. Senaste promemorian som föreslog inrättande av ett bostadsrättsregister är Ds 2007:12.

En rad motioner har tagit upp frågan men ännu inget gehör. Nyligen fanns också en debattartikel i DN, där Marie-Louise Siegemalm, Mäklarsamfundet, argumenterade för ett införande.

Konsekvenser för FMN

Ett centralt bostadsrättsregister under Lantmäteriets ansvar skulle innebära att man säkerställer information om ägare, pantsättningar och vissa andra uppgifter om en bostadsrätt. På så sätt kan mäklare, kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare med flera få tillgång till ett aktuellt och riktigt register. För FMN blir en konsekvens att mäklarna får en betydligt bättre möjlighet än idag att kontrollera ägaruppgifter m.m. Underlättar således för mäklarna att följa god fastighetsmäklarsed, minimerar risken för fel i objektsbeskrivningar samtidigt som tryggheten för bostadskonsumenter ökar. Dessvärre är denna fråga inte aktuell i Riksdagen, då motioner i denna fråga nyligen avslogs av en majoritet.

FMN i omvärlden

En stor insats har gjorts under våren 2009 för att nå ut till fastighetsmäklare för med **information om** vad som gäller med anledning av den nya **lagen om penningtvätt** som trädde i kraft den 15 mars. Med början den 11 mars i Stockholm och avslutning i Visby den 25 maj har drygt 1 000 fastighetsmäklare deltagit i FMN:s informationsmöten. På vissa orter har även en representant från Finanspolisen deltagit. Informationen har genomförts under två timmar där även en kortare information om mäklarens ansvar i samband med energideklarationer ingick. Men i huvudsak handlade informationen om vilka åtgärder mäklaren måste utföra för att följa lagen om penningtvätt. En viktig nyhet jämfört med tidigare lagstiftning är att kändbegreppet försvunnit och att kundkännedom skall uppnås för att kunna genomföra en bostadsförmedling på ett korrekt sätt.

De orter som besöktes var från norr till söder: Luleå, Skellefteå, Gävle, Karlstad, Uppsala, Stockholm, Eskilstuna, Norrköping, Visby, Växjö, Göteborg och Malmö. I Malmö och Göteborg genomfördes dubbla föreläsningsspass medan tre pass genomfördes i Stockholm. Uppslutningen varierade mycket runt om i landet. Totalt var det ca 17 procent av samtliga registrerade fastighetsmäklare som deltog. I Visby var det i stort hundraprocentig närvaro medan Stockholmsmäklarna endast nådde upp till 12 procent. I anslutning till informationsmötena framställdes en "Lathund om åtgärder mot penningtvätt" som samtliga deltagare fick. Lathunden finns också

att ladda ner från FMN:s webbplats. Presentationsmaterialet som användes kunde de som deltog hämta hem via en länk efter respektive möte. Sammantaget var dessa möten mycket uppskattade av de som deltog.

FMN har under våren 2009 medverkat i en **bomässa** - Gör ditt boende bättre - i Eskilstuna den 17-19 april. Mässan var liten och besöktes av sammanlagt ca 5 000 under de tre dagarna.

Det är stimulerande att träffa konsumenter som är intresserade av boendefrågor, står i begrepp att ändra sitt boende eller befinner sig mitt i en sådan process. Att informera konsumenter direkt via personliga möten är en stark kommunikationsform som ökar kännedomen om FMN samt vad man som konsument bör veta om fastighetsmäklartjänsten. Vid den telefonmätning som gjordes några veckor efter mässan i Eskilstuna kunde konstateras att flera samtal kom från besökare på mässan.

Under våren 2009 har FMN fortsatt med **annonsering**, dock i begränsad skala. Annonsering är en sätt att nå målgruppen konsumenter som har intresse av boendefrågor. FMN har till en mindre kostnad annonserat i Sydsvenskan vid åtta tillfällen.

Anslagstavlan, som visas i SVT1 och SVT2 har sedan slutet av maj år 2008 haft med ett avsnitt från FMN. Myndighetschefen Anna-Lena Järvstrand berättar om FMN och vad FMN kan göra för konsumenten. Anslagstavlan sänds ett par gånger per månad. Antalet tittare varierar beroende på sändningstid. Ibland kan det röra sig om över en miljon tittare. Med Anslagstavlan når FMN hela Sverige.

Ytterligare kanaler att nå ut till konsumenterna är via **länkar** från olika webbplatser. Under året har det vid olika tillfällen funnits en länk från Hemnets webbplats till FMN:s webbplats. FMN:s logo med tilläggsstext - Tänk först & handla sen - har varit lätt att se. Hemnet har över en miljon unika besökare per vecka. Under år 2009 har antalet besökare från Hemnet varierat betydligt. Under januari 2009 kom drygt 9 000 besökare via Hemnet medan det under februari och mars var ca 14 000 som besökte FMN:s webbplats via logolänken på Hemnet. I april kom endast ca 5 000 besökare beroende på att det fanns en betalande annonsör på "vår" plats under en stor del av månaden.

I övrigt finns det, per den 20 maj 2009, länkar från 46 mäklar-företag, 12 organisationer, 61 myndigheter varav 58 kommuner, 5 boportaler, 3 banker och ett radioprogram. I den webbplatsstatistik som FMN har kan man urskilja att länkar genererar besökare.

Även intervjuer och **omnämmande i media** innebär naturligtvis att kännedomen om FMN ökar. Sammantaget för januari - maj har det funnits 198 artiklar via Internetportaler jämfört med 271 motsvarande period 2008. Under år 2009 har vi distribuerat fyra pressmeddelanden som också fått uppmärksamhet i media. Om vi hade kunnat mäta införanden i samtliga media, även print, skulle antalet artiklar var fler. Det har också förekommit intervjuer med Anna-Lena i såväl radio som TV under perioden. Skillnaden i antalet omnämmanden mellan år 2008 och år 2009 beror framför allt på alla artiklar om förslaget till ny fastighetsmäklarlag som presenterades den 29 januari 2008.

Genom att synas i olika sammanhang ökar naturligtvis kännedomen om FMN. Det blir allt fler som hittar till FMNs webbplats och som därmed får möjlighet att lära sig mer om fastighetsmäklartjänsten och också vad som är respektive parts skyldigheter och rättigheter i en bostadsaffär och vad som är god fastighetsmäklarsed.

Konsekvenser för FMN

Konsekvenser för FMN kunde vara att antalet förfrågningar under telefontiderna ökar och att antalet anmälningar ökar då allt fler känner till FMN. Under våren 2009 har vi kunnat se att antalet samtal från såväl konsumenter som mäklare har ökat. Antalet anmälningar har minskat något. Se vidare under avsnittet *Frågor och anmälningar från konsumenter* nedan. Att antalet anmälningar inte ökar för närvarande innebär att belastningen på FMNs medarbetare inte ökar men samtidigt är antalet juristhandläggare färre under året beroende på barnledigheter varför ärendehantering tar längre tid. Även den resursallokering som gjorts för informationssatsningen till fastighetsmäklarna under mars till maj gällande tredje penningtvättsdirektivet samt framtagning av nya föreskrifter har inneburit att ärendehantering tagit lite längre tid än normalt. Samtidigt har regeringens prioritering att skjuta på införandet av den nya fastighetsmäklarlagen inneburit att resurser inte behövt användas för att producera ny information, nya föreskrifter m.m.

Frågor och anmälningar från konsumenter samt avgöranden i Disciplinnämnden

FMN har under två tvåveckorsperioder, vecka 10-11 samt vecka 19-20, "bokfört" frågor som kommit under den telefontid FMN har.

Under dessa fyra veckor har totalt 837 samtal bokförts.

Av dessa var 212 från konsumenter, 94 från studenter, 436 från mäklare och 95 från övriga.

Konsumenterna kan delas in i 80 säljare, 41 spekulanter, 81 köpare samt 21 anmälare.

Total top 10-lista

- 318 - försäkring/årsavgift
- 78 - kontroll mäklare är reg/varnad
- 57 - handläggning av ansökan
- 45 - mäklarregistret
- 43 - mäklarens agerande
- 27 - budgivning
- 27 - pågående ärenden
- 22 - avregistrering (hur länge m.m.)
- 21 - utbildningskrav
- 19 - formella krav

Sammantaget kan konstateras att första mätperioden inföll lite olyckligt i samband med att årsavgifterna skulle betalas. Men om vi bortser från frågor om försäkring/årsavgift gäller en stor del av frågorna under telefontiden om en mäklare är registrerad eller varnad. Dessa frågor kommer främst från konsumentledet. Nästa frågeområde avser mäklarens agerande följt av budgivning

För mäklare är det mäklarregistret som är mest frekvent följt av frågor om avregistrering, formella krav och närståendeförmedling.

För studenter är det naturligt med frågor gällande handläggning av ansökan och utbildningskrav.

Möjligen innebär detta att man skall överväga att ytterligare tydliggöra dessa områden på webbplatsen. Samtidigt är det så att det redan i dag finns mängder med information för de olika målgrupperna att ta till sig.

Antalet anmälningar som inkommit till FMN under januari till och med maj 2009 är något lägre än år 2008. Om man delar in anmälningarna i olika huvudområden så är det synpunkter på budgivningen som fortfarande är det mest frekventa följt av anmälningar som tar upp bristande information från mäklarens sida. Även mäklarens agerande väcker många känslor hos konsumenterna. Misstänkt lockpris och felaktigheter i objektsbeskrivningar kommer också högt på listan över områden

där konsumenterna anser att mäklaren har brustit i sin omsorgsplikt som mellanman.

De varningar som beslutats av FMN: s Disciplinnämnd handlar i många fall om brister i redbarhet samt om oklara besiktningssklausuler/återgångsvillkor.

Konsekvenser för FMN

FMN måste kontinuerligt se över det informationsmaterial som finns på webbplatsen. Fortfarande gäller att bygga ut frågor och svar på webbplatsen för att minska på antalet "lätta frågor". Att i olika sammanhang poängtera hur viktigt det är att köparen förstår sin undersökningsplikt är ett område. Ett annat att det alltid är säljaren som bestämmer vem som får köpa, ett tredje att såväl säljare som köpare verkligen läser mäklarnas förslag på besiktningssklausuler/återgångssklausuler ordentligt. Det gäller också att uppmana mäklarna att vara tydliga med skrivningarna i besiktningssklausuler/återgångssklausuler samt att de skall följa lagen om penningtvätt när det gäller kontroller för att uppnå kundkännedom.

Enkäter

I slutet av år 2008 har FMN genomfört tre enkäter. Det är Mistat AB som på FMN: s uppdrag genomför undersökningar riktade till konsumenter, fastighetsmäklare samt besökare på FMN: s webbplats. Motsvarande undersökningar genomfördes i slutet av år 2007.

För att börja med **webbplatsundersökningen** har drygt 500 besökare besvarat undersökningen. Siffror inom parentes nedan avser år 2007. Årets undersökning visar följande. 47 procent är mäklare (36), 25 procent är konsumenter (24) och 14 procent blivande mäklare (21). 61 procent av besökarna kände till FMN sedan tidigare (51), 16 procent sökte via Internet (17) och 18 procent via länk från annan webbplats (16). En fråga gällde det övergripande intrycket av vår webbplats. 53 procent svarade mycket bra eller bra jämfört med 43 procent år 2007. Det var drygt 12 procent som ansåg den dålig/mycket dålig år 2007 jämfört med 6 procent år 2008. Det är också fler som säger att de definitivt kommer att besöka webbplatsen igen, 67procent (46).

Fastighetsmäklarnämnden har idag tillgång till ca 76 procent av samtliga registrerade fastighetsmäklares e-postadresser. 2000 av dessa mäklares e-postadresser har valts ut slumpmässigt för att besvara **fastighetsmäklarenkäten**. Närmare 1000 mäklare har svarat.

Mäklarna har överlag en positiv inställning till FMN. Nämndens webbplats anses ge värdefull information och kontakterna med FMN har blivit bättre. Det framgår av undersökningen.

Genom undersökningen har FMN fått mängder med kommentarer om vad som är bra och vad som kan bli bättre, vilket tyder på ett stort engagemang och intresse hos de tillfrågade.

Till exempel visar enkätsvaren att de flesta mäklare är nöjda med den information som finns på FMN: s webbplats och att de tycker att den är värdefull i det dagliga arbetet. Nyhetsbrevens anses också vara värdefulla. Nämndens hantering av registreringsärenden får högt betyg.

Undersökning tyder också på att kontakterna mellan mäklarna och FMN fungerar bättre nu jämfört med för ett år sedan. Var tionde mäklare tycker att dessa kontakter är bättre, medan var tredje tycker att de är oförändrade. Majoriteten av de tillfrågade har inte varit i kontakt med FMN och kan därför inte besvara frågan

På en särskild fråga om det finns länkar från mäklarfirmans webbplats till FMN: s webbplats svarar endast knappt var tredje att det gör det. De allra flesta anser emellertid att sådan länkning vore bra, eftersom den kan bidra till att konsumenterna ges möjligheter att lära sig mer om vem som ansvarar för vad i en bostadsaffär.

Konsumentundersökningen bygger på intervjuer med 1 000 slumpmässigt framtagna konsumenter som speglar befolkningen. Av denna framgick att kännedomen om FMN har ökat kraftigt sedan året dessförinnan. Föregående års spontana kännedom har mer än fördubblats, från fyra till nio procent. När de tillfrågade fick veta att det finns en statlig tillsynsmyndighet vid namn Fastighetsmäklarnämnden svarade 38 procent (25) att de kände till detta. Informationsåtgärderna under föregående år har således burit frukt.

Av de tillfrågade ansåg hela 96 procent att det är viktigt att det finns en myndighet som har tillsyn över fastighetsmäklarna. Hela 77 procent ansåg det till och med vara mycket viktigt.

Däremot visar undersökningen att en mycket stor del av konsumenterna tror att mäklaren ansvarar för mycket mer än vad denne verkligen gör. På frågan om man anser sig ha kunskap om vad som är fastighetsmäklarens ansvar svarar 50 procent att de anser sig ha dålig kunskap. Däremot har de som sålt eller köpt senaste året bättre kunskap. Yngre har totalt sett sämre kunskap än äldre.

Det är bara en tredjedel av de tillfrågade som vet att mäklaren inte ansvarar för uppgift om bostadens storlek och något fler att mäklaren inte ansvarar för säljarens uppgift om objektet. Däremot är det över hälften som känner till att mäklaren inte ansvarar för objektets skick. Här finns en stor informationsuppgift för bland annat mäklare att berätta om vem som ansvarar för vad i en bostadsaffär.

Turbulensen på bostadsmarknaden under år 2008 med fallande priser och färre bostadstransaktioner synes inte ha påverkat allmänhetens förtroende för mäklarkåren utan förtroendet är i stort på samma nivå som år 2007. En liten ökning av förtroendet kan konstateras hos de konsumenter som har haft kontakt med fastighetsmäklare.

Konsekvenser FMN

Den nya formen som webbplatsen fick den 4 juli 2008, har uppskattats av besökarna visar webbplatsundersökningen. En klar förbättring vilket visar att det var ett riktigt beslut att förändra layout och presentationen av vår information. Att det i undersökningen är så många som över 60 procent som känner till webbplatsen sedan tidigare är naturligtvis positivt. Svaren visar att det är viktigt att fortsätta arbetet med webbplatsen och se till att den är levande med frekventa uppdateringar av information, att informationen är lätt att söka, att informationen är användbar för besökarna, att det finns svar på många av de frågor man har m.m. Kan besökarna hitta fler svar på webbplatsen blir det mer tid för svårare telefonfrågor och ärendehantering vilket naturligtvis är bra för alla parter.

Mäklarenkäten visar att det är viktigt att FMN fortsätter att informera mäklarna kontinuerligt, där nyhetsbrevet är en komponent. Det finns även i denna undersökning önskemål om att FMN kommer ut mer och besöker större sammankomster för att informera och svara på frågor. Det är också positivt att mäklarfirmorna länkar till FMNs webbplats. Ca 25 procent gör detta idag medan 75 procent av mäklarna anser att det är positivt med en länk till FMN:s webbplats.

FMN: s webbplats

De sidor som är mest intressanta på vår hemsida kan vi följa via vår statistik.

Antalet besökare i snitt per dag under år 2009

- april 2 061
- mars 1 944
- februari 2 460
- januari 2 428
- 2008 i snitt 2 100
- 2007 i snitt 1 500

De sidor som har flest träffar under första tertialet 2009 är årsbok 2007, nyheter, information för dig som är fastighetsmäklare, information för dig som är konsument och informationsmaterial. I samband med FMN: s informationsträffar om penningtvätt har först inbjudan till träffarna och sedan också "Lathund om åtgärder mot penningtvätt" samt presentationsbilderna klättrat högt upp på listan över mest besökta sidor.

Konsekvenser för FMN

För FMN innebär detta att antalet besökare ligger kvar på den önskade nivån sett till hur många potentiella besökare som finns med beaktande av antalet mäklare, konsumenter som är inblandade i bostadsaffärer, studerande och journalister. Viktigt att webbplatsen är levande med nyheter och annan matnyttig information.

Ju fler konsumenter som vet om att FMN finns och att man kan lära sig mycket om fastighetsmäklartjänsten genom att besöka webbplatsen innan man genomför en bostadsaffär desto bättre.

Uppfattningen om vad FMN gör

Som i föregående omvärldsanalys gäller följande. Under mässor och även i andra sammanhang är det fortfarande så att FMN uppfattats som en branschorganisation eller ett mäklarföretag. Att byta namn till Fastighetsmäklarmyndigheten skulle vara till stor fördel för verksamheten och tydliggöra att det handlar om en statlig tillsynsmyndighet. Ett namnbyte skulle skapa ännu bättre förutsättningar att föra ut information och skapa en tydligare position för varumärket i informationsbruset. Ett sådant beslut kan komma i samband med ikraftträdandet av den nya fastighetsmäklarlagen. Dessvärre kommer den nya fastighetsmäklarlagen inte att träda i kraft förrän tidigast någon gång under 2010, då regeringen har andra prioriteringar.

En utökning av FMN: s ansvar avseende tillsynen till att även omfatta mäklarfirmorna skulle underlätta tillsynsarbetet. Genom en sådan utökning skulle det finnas större möjligheter för FMN att kontrollera och undersöka mallar och standards m.m. som varje mäklare har att följa i och med tillhörigheten till ett mäklarfirmor. Ett sådant beslut har efterfrågats vid flera tillfällen.

Konsekvenser för FMN

Ett namnbyte skulle troligen medföra fler anmälningar och fler kontakter eftersom konsumenten lättare skulle bli varse myndighetens existens.

En tillsyn även över firmorna skulle troligen göra tillsynen effektivare.